

оцінки персоналу організації.

Для визначення інтересів суб'єктів зовнішнього середовища доцільно використовувати методи, що передбачають імовірнісні прогнози: експертні оцінки, семантичний аналіз.

Перспективою подальших досліджень у цьому напрямку є розробка методики застосування репертуарних решіток до різних типів суб'єктів зовнішнього середовища (професій чи організацій), розробка програми моніторингу інтересів суб'єктів зовнішнього середовища, а також визначення ефективних інструментів впливу на їх інтереси.

1.Занковский А.Н. Организационная психология. – М.: Флинта: МПСИ, 2002. – 648 с.

2.Шемаева Л.Г. Проблема управління взаємодією підприємства із зовнішнім середовищем на системних засадах. // Економіка розвитку. – 2005. – №1 (33). – 120 с.

3.Общая психодиагностика / Под ред. А.А.Бодалева, В.В.Столина. – М.: Изд-во МГУ, 1988. – 304 с.

4.Анастаси А., Урбина С. Психологическое тестирование.. – СПб.: Питер, 2001. – 688 с.

5.Носс И.Н., Васина Н. В. Введение в практику психологического исследования. – М.: Изд-во Института психотерапии, 2004. – 348 с.

6.Чикер В. А. Психологическая диагностика организации персонала. – СПб.: Речь, 2003. – 176 с.

7.Словарь-справочник по психологической диагностике / Л.Ф.Бурлачук, С.М.Морозов. – К.: Наук. думка, 2000. – 528 с.

*Отримано 15.04.2005*

УДК 675.24

**В.А.САПРЫКА**

*Харьковская национальная академия городского хозяйства*

## **МОНИТОРИНГ ГОРОДСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Рассматриваются проблемы комплексного анализа городского рынка недвижимости. Предлагается определение мониторинга городской недвижимости как составной части управления города.

Современный этап развития общества характеризуется резким возрастанием роли и значения информации в управлении социально-экономическими процессами. Наличие полной своевременной и достоверной информации о процессах, происходящих в различных отраслях и сферах жизнедеятельности города, является необходимым условием организации эффективного управления его развитием. Особую актуальность приобретают методы исследования финансово-кредитных отношений на городском рынке недвижимости, адекватно отражающие потребности управления социально-экономическим развитием города. Функционирование института местного самоуправления в Ук-

раине подразумевает эффективное управление собственностью, которая является основой для благополучного функционирования любого города. Рациональное использование и распоряжение собственностью влияет на развитие территориальной общины в такой же мере, как и общегосударственная социально-экономическая политика [1].

Процесс формирования и использования финансово-кредитных ресурсов города находится под влиянием различных уровней управления. По этому поводу возникает множество самых различных взаимосвязей, которые носят, как правило, динамический характер. Следует отметить необходимость исследования взаимосвязей, возникающих при формировании финансово-кредитной системы в городе с тем, чтобы выделить наиболее существенные из них с точки зрения управления развитием. В этой связи нуждаются в переосмыслении сами методы исследования социально-экономических процессов, протекающих в городе. Необходима разработка такого инструментария, который бы позволял анализировать, прогнозировать и планировать социально-экономическое развитие подведомственной территории в непосредственной взаимосвязи с формированием и использованием ее финансово-кредитных ресурсов или с использованием соответствующих форм и методов управления. Отсутствие исследований недвижимой собственности в контексте экономических отношений затрудняет такие практические действия с ней как налогообложение, инвестирование, ипотечное кредитование и т.д., что отмечают в своих работах Е.А.Гриценко и Г.М.Стерник [3, 7]. Следует отметить, что использование экономических методов управления городской недвижимостью на современном этапе развития местного самоуправления слабо развито. Это связано не только с недостаточными изменениями в нормативно-правовой базе, регламентирующей работу органов местного самоуправления, но и с неудовлетворительным освещением этого перспективного направления в отечественной научной практике [3].

Харьков обладает уникальным инвестиционным потенциалом, который постоянно привлекает к себе внимание как отечественных, так и зарубежных инвесторов, успешная работа которых во многом зависит от политики городских властей по созданию благоприятного инвестиционного климата и «прозрачности» регионального рынка недвижимости [2]. Создание адекватной системы анализа (мониторинга) рынка земли и недвижимости необходимо для активизации инвестиционной и деловой активности в г.Харькове. Кроме того, формирование рыночных отношений подразумевает условия для рационального и прозрачного ценообразования в данной сфере. Это позволит экономическими методами добиться эффективного использования земли и

иной недвижимости, создать надёжный источник, обеспечивающий стабильные поступления доходов в городской бюджет.

Понятие мониторинга как экономического метода управления не является новым. Современный экономический словарь дает следующее определение: мониторинг (от лат. *monitor* – напоминающий, надзирающий) – непрерывное наблюдение за экономическими объектами, анализ их деятельности как составная часть управления [4].

Принимая во внимание то, что рынок недвижимости представляет собой сложную динамическую систему, которая требует постоянного наблюдения и анализа процессов, происходящих в ней, можно сделать вывод что механизм мониторинга в контексте управления городской недвижимостью органами местного самоуправления представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией юридических и физических лиц, принимающих решения о проведении операций на рынке [5, 6].

Мониторинг рынка недвижимости – это непрерывное, организационно оформленное наблюдение за действиями субъектов рынка городской недвижимости, анализ их деятельности, разработка и принятие соответствующих актов регуляторной политики, являющееся частью местного самоуправления.

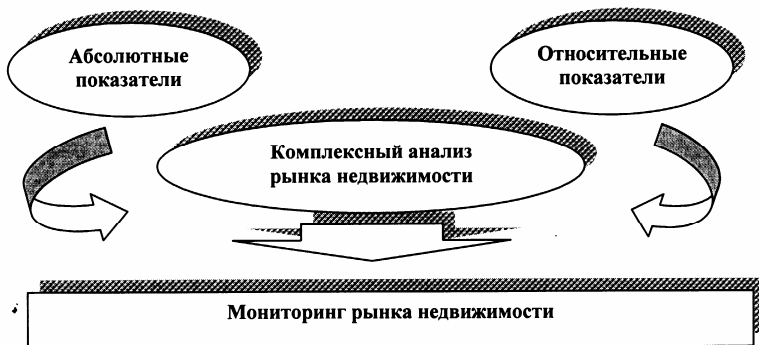
Мониторинг рынка недвижимости включает в себя совокупность исследований, таких как:

- маркетинговое исследование, которое проводится с целью продвижения конкретного товара или услуги на рынке недвижимости;
- оценочная деятельность, анализируется с целью определения стоимости конкретного объекта;
- анализ инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений;
- прогнозирование тенденций развития рынка, который проводится для выработки органами местного самоуправления долгосрочной стратегии взаимоотношений с агентствами недвижимости, риэлтерскими фирмами и ассоциациями, а также с потенциальными инвесторами.

В связи с этим эффективное управление городской недвижимостью требует проведения комплексного анализа рынка, который определит тенденции развития рынка недвижимости. Для этого структурные подразделения органов местного самоуправления должны проводить непрерывный мониторинг конъюнктуры спроса и предложения на объекты недвижимости; активности рынка, объема операций на рынке; ценовой ситуации; состояния инфраструктуры рынка, его субъектов; состояния нормативно-законодательной и методологической базы го-

родского рынка.

Для обеспечения комплексности анализа рынка недвижимости города в ходе мониторинга рассчитываются абсолютные и относительные показатели состояния рынка (рисунок).



Структура мониторинга рынка недвижимости

Абсолютные показатели – это показатели, имеющие размерность. Это могут быть цена на объекты (в национальной валюте или условных единицах), квадратные метры (площадь объекта, площадь введенных в строй объектов), количество квартир (объем спроса, предложения, сделок) и т.д.

Относительные показатели (безразмерные) состоят из:

- долей от целого, выражающихся в процентах или долях единицы (структура предложения, спроса, сделок, цен и т.д.);
- индексов, характеризующих изменение абсолютных показателей во времени.

Использование приведенных показателей и разработка стандартов их вычисления позволит создать эффективную систему мониторинга рынка недвижимости.

В аспекте изложенного выше, определим следующие задачи, требующие решения при эффективном управлении городской недвижимостью:

- организация сбора и дальнейшего использования информации;
- обеспечение единства методологии, форм и способов сбора, обработки информации;
- внедрение в практику стандартизованного перечня показателей и форм регистрации;
- обеспечение достоверности и регулярности представления информации о состоянии рынка недвижимости.

Таким образом, решение поставленных задач позволит ликвидировать имеющиеся на городском рынке недвижимости существенные диспропорции, тормозящие его дальнейшее развитие. Управление рынком недвижимости города и его отдельными параметрами является составной частью развития местного самоуправления на современном этапе. Создание эффективной системы мониторинга, опирающейся на поставленные задачи, может использоваться при дальнейшем формировании портфеля активов городской недвижимости.

1. Місцеве самоврядування України: Бюлетень законодавства і юридичної практики України. – 2002. – № 10. – 448 с.

2. Герасименко В.В., Долгова Н.Г. и др. Харьков инвестиционный / Под общ. ред. А.В. Моченкова. – Харьков: Бизнес - Информ, 2002. – 228 с.

3. Грищенко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии). – Харьков: Бизнес - Информ, 2002. – 284 с.

4. Райзберг Б.А., Лозовской Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. – 2-е изд., испр. – М.: ИНФРА-М, 1996. – 479 с.

5. Управление портфелем недвижимости: Пер. с англ.; Под ред. проф. С.Г. Беляева. – М.: Закон и право, ЮНИТИ, 1998. – 391 с.

6. Економіка нерухомості / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова – К.: Лібра, 2004. – 304 с.

7. Стерник Г.М. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости РГР. – М., 1998. – 60 с.

*Получено 27.04.2005*

УДК 336.748

П.Г. ПЕРЕРВА, д-р екон. наук

*Національний технічний університет „Харківський політехнічний інститут”*

В.М. ОРЛОВА

*Українська державна академія залізничного транспорту, м. Харків*

## **АКЦІОНУВАННЯ І ПРИВАТИЗАЦІЯ**

Визначається багатозначний сенс акціонування в процесі приватизації в контексті основної мети і призначення.

Постановка проблеми акціонування і приватизації у загальному виді та її зв'язок з важливими науковими і практичними завданнями викликана тим, що становлення ринкової економіки в Україні вимагає створення адекватного ринкового середовища, формування ринкових структур та інститутів. Ринкові відносини реалізуються через біржі, інвестиційні фонди, комерційні банки, акціонерні товариства, аудиторські фірми і тому подібне. В сфері виробництва все більш міцні позиції займають господарські організації, які опираються на приватну і колективну власність.